Decisione della Commissione per l'accesso ai documenti amministrativi

Condominio senza segreti

Su fisco e contributi atti aperti ai condomini

DI ANTONIO G. PALADINO

I 740 dei condomini non avranno più segreti per gli inquilini. L'amministratore di condominio, infatti, non può opporre a un condomino alcun diniego alla sua richiesta di accedere agli atti condominiali per effettuare una verifica di tipo contabile, a meno che non dimostri che il condomino richiedente non abbia alcun interesse alla visione del documento richiesto. Infatti, è diritto del singolo condomino accedere alla documentazione contabile relativa alla gestione e detenuta dall'amministratore, in quanto egli è il proprietario delle cose amministrate da un soggetto terzo. Lo ha chiarito la commissione per l'accesso ai documenti amministrativi nel testo della decisione n. 5.9 del 2008, fornendo ampie delucidazioni sul rapporto che sta alla base tra amministratore e singolo condomino e sulla legittimazione di quest'ultimo ad accedere agli atti che riguardano il condominio amministrato. Il rapporto che intercorre tra gli organi rappresentativi del condominio e i singoli condomini, precisa la Commissione nel testo della decisione in esame, fa perno sul fatto che all'assemblea e all'amministratore sono assegnati poteri di mera gestione che «in nessun modo possono influire sui diritti che derivano, ex lege, ai singoli condomini. Il condominio, infatti, non costituisce un ente a sé ma, al contrario, il rapporto di amministrazione nel condominio si stabilisce tra l'amministratore e ogni singolo condomino, con una natura che è «analoga a quella del mandato con rappresentanza».

Pertanto, ha proseguito la Commissione, il quadro dei rapporti tra l'amministratore e i condomini è quello che questi ultimi, in qualità di mandanti, hanno poteri di controllo e di vigilanza che non sono in contraddizione con gli effetti del rapporto di amministrazione, in quanto l'amministratore «detiene registri e documenti contabili relativi alla gestione che riguardano gli stessi condomini, i quali sono in definitiva, i proprietari delle cose amministrate». Pertanto, è chiaro che sulla base della ridefinizione del rapporto tra amministratore e condomini, ne deriva «la logica conseguenza» che è pieno diritto di questi ultimi prendere visione degli atti di gestione del condominio senza la necessità che i condomini specifichino la ragione di tale richiesta e purché ciò non si traduca in un intralcio all'amministrazione (ovviamente si addosseranno gli eventuali costi inerenti l'accesso agli atti). Nel caso in cui, si legge nel prosieguo della decisione in osservazione, l'amministratore si opponesse all'esibizione, questi ha l'onere di dimostrare che il condomino richiedente non ha alcun interesse alla visione del documento richiesto, ovvero sussistano motivi «futili, inconsistenti e contrari alla correttezza».

Una conclusione, quella della Commissione per l'accesso, che va nella stessa direzione di un indirizzo giurisprudenziale che ormai può dirsi consolidato (ex multis, Cassazione sent n. 1544/2008). Si riconosce infatti il diritto a una partecipazione più consapevole alla gestione da parte dei condomini che non sono delle «mere figure giuridiche», bensì sono coloro che hanno la proprietà dei beni amministrati da un soggetto terzo e, pertanto, possiedono «un evidente interesse ad una gestione quanto più corretta e trasparente possibile». Sulla scorta di queste considerazioni, pertanto, la commissione ha ritenuto legittima l'istanza di accesso avanzata all'Agenzia delle entrate e relativa ai modelli F24 utilizzati dall'amministratore del condominio, nonché l'istanza di accesso avanzata nei confronti dell'Inps e relativa ai modelli DM 10 e al documento unico di regolarità contributiva.